¿Qué son condiciones de zonificación?

Como parte del proceso de enmienda de los Mapas de Zonificación de la Ciudad (proceso de re-zonificación), ciertas condiciones deben ser cumplidas para que la Ciudad no tenga objeción en la rezonificación propuesta. Estas condiciones están en la ordenanza de zonificación aprobada por el Cabildo. Sin embargo, algunas condiciones son impuestas por contrato como parte de un proceso de zonificación anterior. En cualquier caso, las condiciones de zonificación pueden ser enmendadas o removidas solamente si se sigue el mismo proceso de audiencia pública como cuando se impusieron dichas condiciones inicialmente. Las condiciones de zonificación complementan algunos requisitos del Código, minimizan los efectos negativos de una zonificación propuesta y aseguran la compatibilidad de usos propuestos con las propiedades aledañas. Cuando los Mapas Oficiales de zonificación de la Ciudad son alterados para reflejar una rezonificación aprobada, se hace la anotación "C" o "SC."

¿Cómo afectan las condiciones de zonificación a mi propiedad?

Toda propiedad debe ser zonificada para un uso de suelo específico antes la emisión de un permiso de construcción. Como parte del proceso para emitir dicho permiso, el Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo verifica el distrito de zonificación de la propiedad para asegurar que el uso propuesto es permitido. Si la propiedad tiene la acotación "C" o "SC," las condiciones de zonificación son revisadas antes de emitir el permiso. Si alguna condición de zonificación no se satisface, el permiso no se emitirá.

Las condiciones de zonificación restringen el desarrollo y uso de una propiedad y sólo pueden ser enmendadas o removidas a través de la acción legislativa del Cabildo una vez que se ha llevado a cabo un proceso de audiencia pública.

Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo

2 Civic Center Plaza 2o. Piso El Paso TX 79901
Teléfono: (915) 541-4024 Fax: (915) 541-4028

Ciudad de El Paso

SERIES INFORMATIVAS DE DESARROLLO DE SUELO

PROCESO DE ENMIENDA Y ELIMINACIÓN DE CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN

Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo

¿Se puede eliminar o enmendar las condiciones de zonificación?

Las condiciones de zonificación pueden ser eliminadas o enmendadas a través de una solicitud seguida por un proceso de audiencia pública. Para solicitar una eliminación, el solicitante debe demostrar que las condiciones de zonificación han sido satisfechas, innecesarias o indeseables. El dueño de la propiedad también puede solicitar la enmienda de condiciones de zonificación debido a cambios ocurridos después de la zonificación original. Se recomienda que el solicitante discuta su solicitud con el personal del Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo. Una conferencia preliminar incluye una discusión de zonificación en propiedades aledañas, tendencias de zonificación recientes, condiciones de zonificación, usos de suelo, regulaciones pertinentes y cualquier otro factor relevante.

¿Cómo aplico para enmendar o cambiar las condiciones de zonificación en mi propiedad?

Una solicitud con los documentos correspondientes deben ser presentados al Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo. La solicitud deberá tener la firma original del dueño de la propiedad.

¿Qué documentos adicionales deben incluirse con la solicitud para este proceso?

- Un mapa de zonificación que identifique las condiciones de zonificación que se quieren enmendar o eliminar.
- Para una propiedad vacante, 8 copias del plan de conjunto.
- Para una propiedad desarrollada, 8 copias del plan detallado de desarrollo.
- Un título o certificado de propiedad.
- Un certificado de impuestos indicando que los pagos están al corriente.
- Una copia de la ordenanza o contrato que impone las condiciones de zonificación actuales.
- Prueba de notificación a Asociaciones de Vecinas registradas próximas.

¿Cómo es el proceso de enmienda o eliminación de condiciones de zonificación?

Después de que se entrega una solicitud, el Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo la revisa; obtiene comentarios de otros departamentos de la Ciudad; obtiene una recomendación del Comité de Coordinación y Desarrollo (DCC);organiza una audiencia pública ante la Comisión de Planeación de la Ciudad (CPC); prepara un reporte; y notifica a dueños de propiedades ubicadas dentro un radio de 300 pies de la propiedad en cuestión. La audiencia pública ante la CPC se lleva a cabo aproximadamente seis semanas después de que la solicitud ha sido entregada y vota para su aprobación, aprobación con modificaciones, denegación, o retraso. Un reporte es presentado tomando en cuenta la opinión del público y la CPC delibera su decisión.

Si la CPC recomienda la aprobación de la solicitud, una ordenanza se prepara y envía al Cabildo para su finalización. La audiencia final ante el Cabildo se lleva a cabo aproximadamente cuatro o cinco semanas después a la audiencia ante la CPC. Un reporte es presentado con las recomendaciones del DCC, de la CPC y de la opinión del público y el Cabildo delibera su decisión aprobando, aprobando con modificaciones, denegando o retrasando la aplicación. Una vez finalizado el proceso, el Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo hace los cambios necesarios en los Mapas Oficiales de Zonificación.

Si el Cabildo deniega una solicitud, el solicitante tiene la opción de apelar dentro de los 15 días siguientes a la audiencia. Una vez que la apelación se presenta, una ordenanza se prepara y envía al Cabildo para su finalización de forma similar a lo ya descrito.

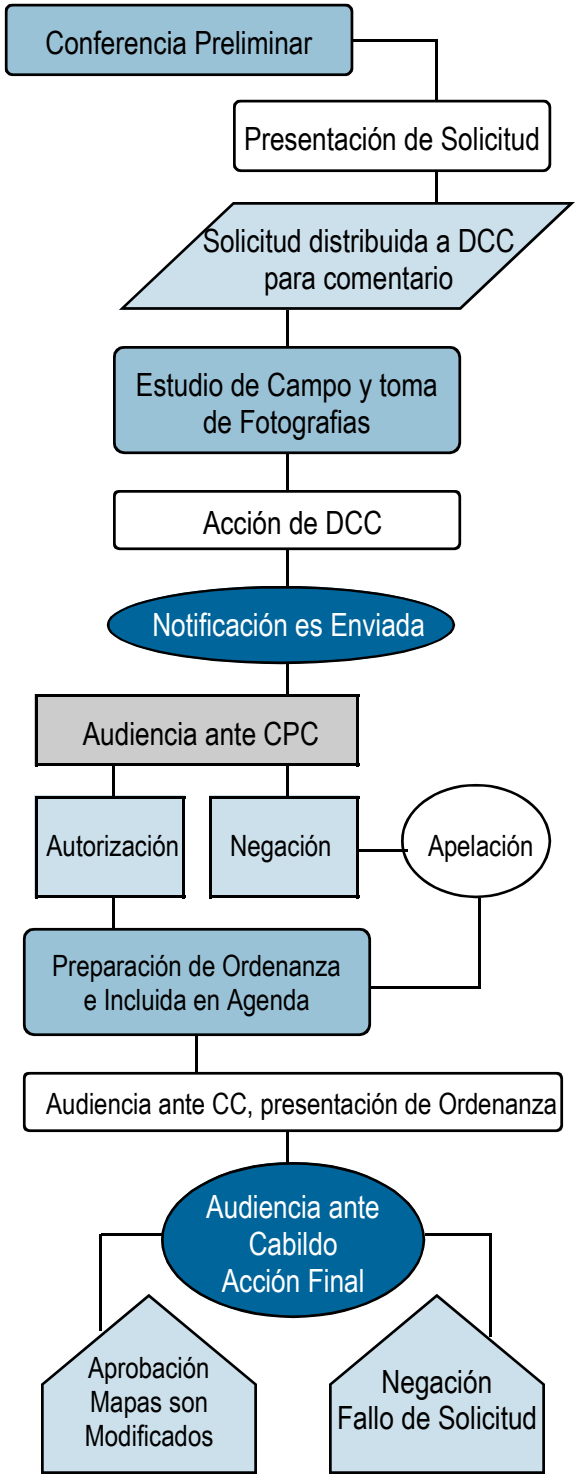
¿Cómo puedo participar en una audiencia pública?

Durante las audiencias públicas ante la CPC y el Cabildo, el solicitante y el público en general tienen la oportunidad de presentar sus opiniones referentes al caso. Además, pueden enviar cartas a: *City Plan Commission (c/o Planning, Research & Development Department 2nd Floor, City Hall 2 Civic Center Plaza El Paso TX 79901-1196);* faxes pueden enviarse al (915) 541-4028. Estos documentos deben especificar el número del caso, nombre, dirección y posición del remitente.

¿Cuánto tiempo dura este proceso?

El proceso dura aproximadamente diez semanas. Cualquier acción inusual efectuada por la CPC, el Cabildo o el solicitante puede aumentar la duración del proceso.

¿Cuáles son los pagos derivados de la solicitud?

El pago por la solicitud es establecido por resolución del Cabildo y aparece en la solicitud. Este pago no es reembolsable.

Processo de Enmienda y Eliminación de Condiciones de Zonificación